

**PERENCANAAN INVESTASI PEMBANGUNAN *GUEST HOUSE* GRIYA ASRI MANAHAN DI JL.SAMRATULANGI
MANAHAN, SURAKARTA DITINJAU DARI SEGI EKONOMI
DAN TEKNIK**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata I
pada Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik**

Oleh:

BRYANT SATRIA DEWANGGA

D100160082

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2021**

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERENCANAAN INVESTASI
PEMBANGUNAN GUEST HOUSE “GRIYA ASRI MANAHAN” DI JL.SAMRATULANGI
MANAHAN, SURAKARTA DITINJAU DARI SEGI EKONOMI DAN TEKNIK
(Lokasi: Dusun Manahan , Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta)**

PUBLIKASI ILMIAH

oleh:

BRYANT SATRIA DEWANGGA
D100160082

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh :

Dosen Pembimbing



Ir. Muhammad Nur Sahid, M.M., M.T.
NIP : 1966.0911.1995.02.1.001

HALAMAN PENGESAHAN

**PERENCANAAN INVESTASI
PEMBANGUNAN GUEST HOUSE “GRIYA ASRI MANAHAN” DI JL.SAMRATULANGI
MANAHAN, SURAKARTA DITINJAU DARI SEGI EKONOMI DAN TEKNIK
(Lokasi: Dusun Manahan , Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta)**

OLEH

**BRYANT SATRIA DEWANGGA
D100160082**

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Teknik Jurusan Teknik Sipil
Universits Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Kamis, 29 April 2021
Dan Dinyatakan telah memenuhi syarat**

Dosen Penguji :

1. Ir. Muhammad Nur Sahid, M.M., M.T.
(Ketua Dewan Penguji)
2. Mochamad Solikin, S.T., Ph.D.
(Anggota I Dewan Penguji)
3. ADDUL RAHMAN, Ir., M.T.
(Anggota II Dewan Penguji)





**Rois Fatoni, S.T., Mc. Ph.D.
NIDN. 06030227401**

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 29 April 2021

Penulis



BRYANT SATRIA DEWANGGA

D100160082

**PERENCANAAN INVESTASI PEMBANGUNAN *GUEST HOUSE* GRIYA
ASRI MANAHANDI JL.SAMRATULANGI MANAHAN, SURAKARTA
DITINJAU DARI SEGI EKONOMI DAN TEKNIK**

Abstrak

Pesatnya perkembangan sektor pariwisata dan sektor bisnis di Kota Surakarta, berdampak pada meningkatnya kebutuhan akan penginapan baik bagi kalangan menengah keatas maupun kalangan menengah kebawah. Hal ini ditunjukkan oleh tingkat huni penginapan di Kota Surakarta yang terus meningkat setiap tahunnya. Ada berbagai jenis penginapan diantaranya *Guest House*. Jumlah *Guest House* di Kota Surakarta masih sangat sedikit, hal ini menjadi peluang bagi pengusaha untuk mendirikan *Guest House* di Kota Surakarta. Untuk mendirikan *Guest House* perlu ada rancangan perkiraan biaya yang diperlukan, modal yang dibutuhkan dan profit yang akan diperoleh. Sebelum rencana *Guest House* dilaksanakan terlebih perlu dahulu dilakukan Analisis Studi Kelayakan untuk mengetahui kelayakan usaha tersebut. Untuk itu yang menjadi permasalahan penelitian ini adalah: Apakah rencana mendirikan *Guest House* Griya Asri Manahan di Kota Surakarta layak untuk dilaksanakan? Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kelayakan rencana usaha *Guest House* Griya Asri Manahan di Kota Surakarta. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif . Untuk metode kuantitatif digunakan Kriteria Investasi yaitu: *Net Present Value* (NPV), *Net Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), *Pay Back Period* (PBP), *Break Even Point* (BEP) Indeks Profitabilitas (IP) dan *Return on Investment* (ROI) . Berdasarkan hasil analisis kriteria investasi diatas maka akan didapatkan kelayakan investasi dari bisnis *Guest House* Griya Asri Manahan.

Kata Kunci: studi kelayakan bisnis, kriteria investasi, pay back period , break even point.

Abstract

The rapid development of the tourism sector and the business sector in the city of Surakarta has an impact on the increasing need for lodging for both the upper middle class and the lower middle class. This is indicated by the occupancy rate of lodging in the city of Surakarta which continues to increase every year. There are various types of lodging, including the *Guest House*. The number of guest houses in the city of Surakarta is still very small, this is an opportunity for entrepreneurs to set up guest houses in the city of Surakarta. To establish a guest house, it is necessary to have a draft estimate of the costs required, the capital required and the profit to be obtained. Before the *Guest House* plan is implemented, it is necessary to conduct a Feasibility Study Analysis to determine the feasibility of the business. For this reason, the problem of this research is: Is the plan to establish the Griya Asri Manahan *Guest House* in Surakarta feasible to be implemented? The purpose of this study was to determine the feasibility of the business plan of the Griya Asri Manahan *Guest House* in the city of Surakarta. This research uses quantitative methods. For quantitative methods, investment criteria are used, namely: *Net Present Value* (NPV), *Net Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), *Pay Back Period* (PBP), *Break Even Point*

(BEP) Profitability Index (IP) and Return on Investment (ROI). Based on the results of the analysis of the above investment criteria, the investment feasibility of the Guest House Griya Asri Manahan business will be obtained.

Keywords: business feasibility study, investment criteria, pay back period, break even point.

1. PENDAHULUAN

Kota Solo di era sekarang ini sudah menjadi pusat kegiatan aktifitas baik ekonomi ,bisnis , perdagangan , industri bahkan hingga sektor pariwisata . Kota Solo juga dinyatakan sebagai Kota Layak Huni dengan nilai tertinggi di Indonesia. Hal ini disampaikan Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia (IAP), yang merupakan sebuah organisasi yang berfungsi sebagai wadah pembinaan, komunikasi, konsultasi dan koordinasi antar ahli Perencanaan Wilayah dan Kota, juga antara Ahli Perencanaan Wilayah dan Kota dengan ahli lainnya, lembaga masyarakat, swasta, pemerintah dan internasional. IAP telah menetapkan Kota Solo di posisi pertama sebagai kota paling layak huni dari tujuh kota lainnya di Indonesia. Berdasarkan survei yang dilakukan di 26 kota dan 19 provinsi. Melihat potensi dan pencapaian yang dimiliki , Kota Solo dimungkinkan menjadi kota modern sehingga diperlukan prospek pengembangan fasilitas – fasilitas pendukung terutama dalam hal sarana akomodasi di Kota Solo.

Bisnis guest house menjadi salah satu bisnis dengan prospek yang sangat cemerlang. Bisnis guest house atau biasa dinamakan bisnis penginapan saat ini bisa dibilang sangat prospek. Bisnis guest house saat ini memang tumbuh sangat pesat dan mulai menjamur diberbagai tempat. Tingginya jumlah wisatawan yang ada di indonesia baik wisatawan dalam negeri hingga asing membuat peluang bisnis guest house patut diperhitungkan. Memulai bisnis guest house menjadi salah satu langkah yang sangat tepat. Secara umumnya usaha penginapan atau guest house dapat dikembangkan dalam lokasi atau daerah yang sering didatangi banyak wisatawan jika kita memiliki sebuah rumah hunian dekat tempat wisata yang kurang dimaksimalkan maka bisnis guest house patut kita jalankan sebagai sebuah solusi. Namun di era modern ini , bisnis *Guest House* juga dapat didirikan

di tengah kota besar dengan tujuan sebagai sebuah hunian “Kost Eksklusif” yang menyasar kepada segmentasi pasar menengah keatas atau para eksekutif.

Sebagaimana kita ketahui, mobilitas manusia modern semakin dinamis dengan berbagai keperluan yang melatar belakanginya , mulai sekedar berwisata , hingga perjalanan kerja dan bisnis. Oleh karenanya mereka membutuhkan penginapan untuk beristirahat.

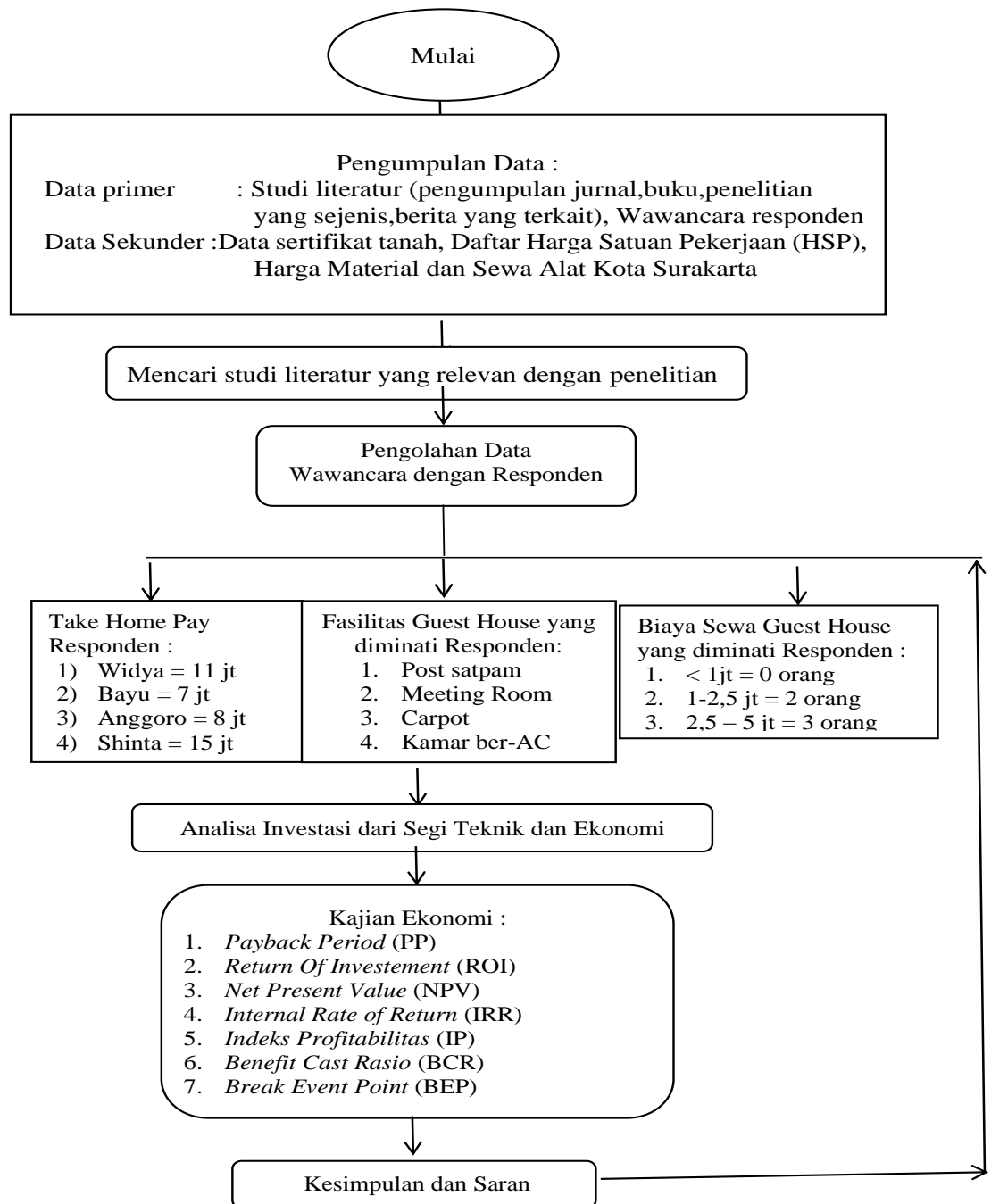
Di berbagai kota-kota besar dimana setiap hari libur telah tiba jumlah pengunjung pun makin ramai dan dari mereka selalu mencari tempat penginapan. Tak jarang para pengusaha penginapan baik hotel, vila sering mengalami kewalahan dengan berbagai alasan. Banyaknya dari para pengunjung yang khususnya berlibur bersama keluarga lebih memang menggunakan *guest house* dibandingkan hotel. Penggunaan *guest house* memang membuat penggunaannya lebih nyaman, praktis dan leluasa. Dengan jumlah anggota yang banyak menjadi satu tempat penginapan tentu membuat keharmonisan keluarga lebih terjaga. Selain kenyamanan, tempat penginapan seperti *guest house* ini dari segi biaya bisa dikata lebih ekonomis dibandingkan menggunakan kamar hotel dengan harga sewa yang tinggi.

Peruntungan bisnis *guest house* memang dibilang sangat menjanjikan. Dari waktu ke waktu bisnis *guest house* terus tumbuh dengan sangat pesat. Prospek bisnis *guest house* memang untuk jangka kedepannya terbilang gemilang. Dimana setiap tahun, usaha ini makin tumbuh subur dan memiliki jumlah pengunjung yang makin meningkat. Pertumbuhan bisnis *guest house* yang menunjukkan profit yang bagus membuat laba bisnis penginapan ini juga sangat tinggi. Dengan pertimbangan tersebut maka penulis akan melakukan penelitian dengan judul “**PERENCANAAN INVESTASI *GUEST HOUSE* GRIYA ASRI MANAHAN DITINJAU DARI SEGI EKONOMI DAN TEKNIK .**”

2. METODE

Jenis peneletian tugas akhir yang penulis lakukan ini adalah penelitian kuantitatif. Dalam penelitian kuantitatif, data yang diperoleh tidak hanya dikumpulkan dan disusun tetapi juga dilakukan analisis terhadap data tersebut.

Hasil analisa-analisa penelitian kuantitatif menunjukkan suatu jumlah atau angka. Penelitian yang penulis lakukan ini bertujuan untuk mendapatkan jumlah biaya pembangunan *Guest House Griya Asri Manahan* dan tingkat kelayakan investasi pada pembangunan *Guest House Griya Asri Manahan*.



Gambar 1. Diagram Alir Penelitian

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Analisis Perencanaan Perhitungan Struktur *Guest House 2 Lantai (Guest House 1 dan 2)*

Dalam merencanakan sebuah gedung atau bangunan perlu diperhatikan keamanan dan ketahanannya dalam menahan dan menopang beban-beban yang bekerja pada struktur bangunan. Adapun yang dimaksud beban disini berupa beban mati dan beban hidup, dimana untuk memperoleh beban-beban tersebut digunakan aplikasi *SAP2000*. Setelah melakukan Analisa Perhitungan Struktur menggunakan aplikasi *SAP2000*, maka didapatkan hasil Rekapitulasi Penggunaan Tulangan Struktur sebagai berikut :

3.1.1 Balok

Struktur balok dengan dimensi 200/300 mm menggunakan tulangan sebagai berikut:

Tulangan longitudinal : tulangaan tarik, $A_s = 8D20$
tulangan tekan, $A'_s = 3D20$

Tulangan geser/begel : $\phi 10 - 55$

Struktur balok dengan dimensi 150/250 mm dan 150/200 mm menggunakan tulangan sebagai berikut:

Tulangan longitudinal : tulangaan tarik, $A_s = 2D20$
tulangan tekan, $A'_s = 2D20$

Tulangan geser/begel : $\phi 10 - 55$

3.1.2 Kolom

Struktur kolom dengan dimensi 250/250 mm menggunakan tulangan sebagai berikut :

Tulangan longitudinal : tulangaan tarik, $A_1 = A_2 = 3D20$

Tulangan geser/begel : $\phi 10 - 70$

Struktur kolom dengan dimensi 150/150 mm menggunakan tulangan sebagai berikut.

Tulangan longitudinal : tulangaan tarik, $A_1 = A_2 = 2D20$

Tulangan geser/begel : $\phi 10 - 70$

3.1.3 Plat

Struktur plat atap dengan ketebalan 100 mm menggunakan tulangan sebagai berikut.

Tulangan tumpuan : tulangan pokok $A_{s,u} = D10-165$

tulangan bagi $A_{s,b} = D8-250$

Tulangan lapangan : tulangan pokok $A_{s,u} = D10-220$

Struktur plat lantai dengan ketebalan 120 mm menggunakan tulangan sebagai berikut

Tulangan tumpuan : tulangan pokok $A_{s,u} = D10-175$

tulangan bagi $A_{s,b} = D8-200$

Tulangan lapangan : tulangan pokok $A_{s,u} = D10-175$

3.1.4 Tangga

Tulangan pada daerah bordes : tulangan pokok $A_{s,u} = D10-260$

tulangan bagi $A_{s,b} = D8-250$

Tulangan pada badan tangga : tulangan pokok $A_{s,u} = D10-125$

tulangan bagi $A_{s,b} = D8-25$

3.1.5 Pondasi

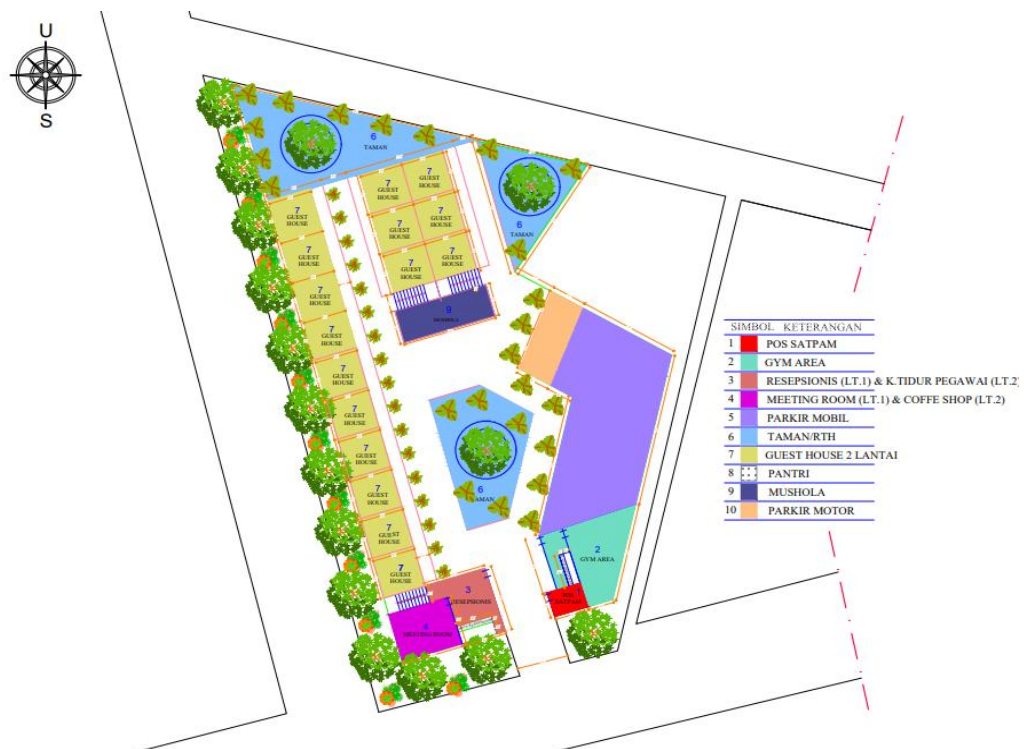
Untuk penulangan pondasi, tulangan pokok dan tulangan bagi mempunyai nilai yang sama, yaitu $D20-165$.

Tabel 1. Rekapitulasi Tulangan

REKAPITULASI PENULANGAN					
No.	Nama	Dimensi (mm)	Longitudinal	Geser	Bagi
1	Balok	200/300	Tul. Tarik = 8D20 Tul. Tekan = 3D20	Ø10-55	-
2	Kolom	300/300	A kiri = 3D20 A kanan = 3D20	Ø10-95	-
3	Plat atap	100	Tumpuan : D10-165 Lapangan : D10-220	-	D8-250
4	Plat lantai	120	Tumpuan : D10-175 Lapangan : D10-175	-	D8-200
5	Tangga	Bordes = 100 Badan tangga = 100	Bordes : D10-175 Badan tangga : D10-175	-	D8-250
6	Pondasi	250/1200/1200	$L = B = D20-160$	-	-

3.2 Perencanaan Desain Kawasan *Guest House* Griya Asri Manahan

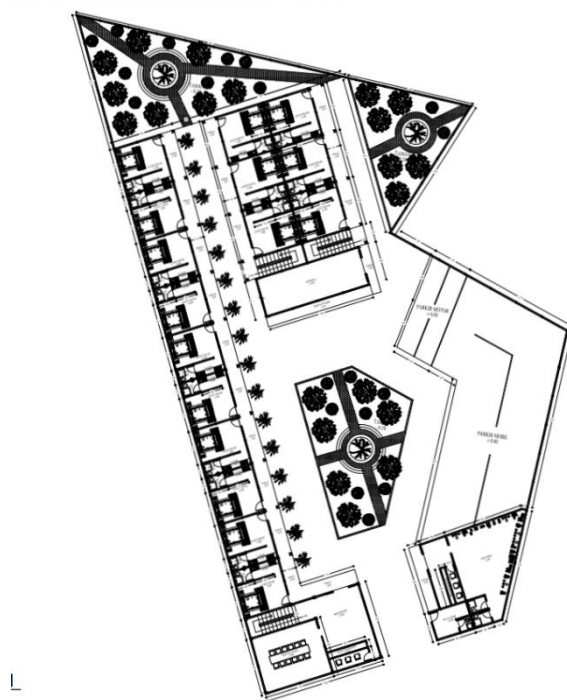
Dengan mempertimbangkan analisa Teknik dari studi literatur tentang *Guest House* dan juga ditambah dengan Peraturan Daerah Kota Surakarta No.1 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surakarta Tahun 2011-2031 Pasal 8 ayat 2b, maka di dapat persentase pembagian lahan/kawasan *Guest House* .Persentase untuk lahan yang digunakan adalah sebesar 80% dan 20% untuk RTH (Ruang Terbuka Hijau) dengan Total Luas Tanah 2042 m2.



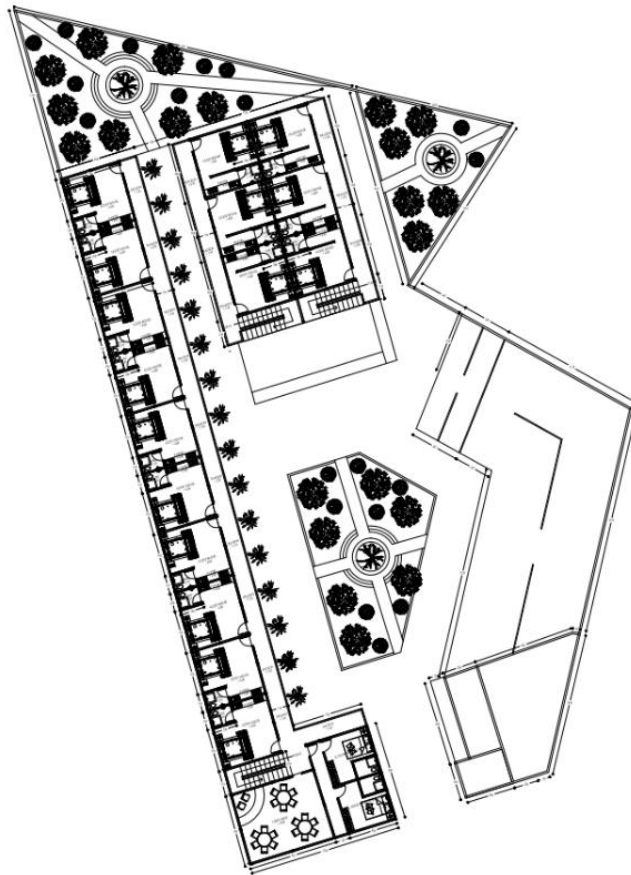
Gambar 2. Perencanaan Masterplan 2D *Guest House* Griya Asri Manahan



Gambar 3. Perencanaan Masterplan 3D *Guest House* Griya Asri Manahan



Gambar 4. Perencanaan Denah *Guest House* Lantai 1



Gambar 5. Perencanaan Denah *Guest House* Lantai 2

3.3 Rencana Anggaran Biaya *Guest House* Griya Asri Manahan

Dalam melakukan perhitungan Rencana Anggaran Biaya *Guest House* Griya Asri Manahan , dilakukan pembagian kawasan *Guest House* yang meliputi: Rencana Anggaran Biaya (RAB) *Guest House* 1 , meliputi : Ruang Meeting , Coffe Shop , Resepsionis ,20 Kamar *Guest House* (2 lantai) dan Kamar tidur pegawai. Rencana Anggaran Biaya (RAB) *Guest House* 2 , meliputi : Mushola dan 12 Kamar *Guest House* (2 Lantai). Rencana Anggaran Biaya (RAB) Taman dan Tempat Parkir , meliputi : Taman 1 , Taman 2 , Taman 3 , Tempat Parkir , Tempat Parkir Mobil. Rencana Anggaran Biaya (RAB) *Gym Area* , meliputi : Bangunan *Gym* dan Bangunan Post Satpam. Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pagar , meliputi :Pagar Pembatas Keliling *Guest House* dan Pagar Depan. Rencana Anggaran Biaya (RAB) *Furniture* No.(1,2,3,4) dan Peralatan *Gym*

Berikut adalah hasil Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya (RAB) masing – masing pembagian kawasan *Guest House* Griya Asri Manahan :

Tabel 2. Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya *Guest House* 1

REKAPITULASI RENCANA ANGGARAN BIAYA (RAB) <i>GUESTHOUSE 1</i>			
No	Uraian Pekerjaan	Jumlah	Bobot (%)
1	2	3	4
1	PEKERJAAN PERSIAPAN	Rp 31,497,562.80	0.91%
2	PEKERJAAN TANAH DAN PASIR LANTAI 1	Rp 31,535,845.73	0.91%
3	PEKERJAAN PASANGAN DAN PLESTERAN	Rp 475,903,362	13.70%
4	PEKERJAAN BETON	Rp 1,366,917,735.40	39.35%
5	PEKERJAAN PLAFOND	Rp 44,667,592.53	1.29%
6	PEKERJAAN KUSEN, PINTU DAN JENDELA	Rp 97,494,508.42	2.81%
7	PEKERJAAN LANTAI	Rp 263,059,194.45	7.57%
8	PEKERJAAN PENGECATAN	Rp 60,106,647.39	1.73%
9	PEKERJAAN SANITASI AIR	Rp 122,155,743.27	3.52%
10	PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK	Rp 91,748,444.98	2.64%
11	LAIN-LAIN	Rp 38,830,954.44	1.12%
12	PEMBELIAN TANAH	Rp 850,000,000.00	24.47%
	JUMLAH (A)	Rp3,473,917,591.12	100%
	PPN 10 % x (A)	Rp347,391,759.11	
	JUMLAH (A + PPN) = B	Rp3,821,309,350.23	
	IMB	Rp4,270,884.87	
	JUMLAH TOTAL ANGGARAN DIBULATKAN	Rp3,825,580,235.10 Rp3,825,600,000.00	
<i>Tiga Milyar Delapan Ratus Dua Puluh Lima Juta Enam Ratus Ribu Rupiah</i>			

Sehingga di peroleh biaya total untuk pembangunan *Guest House* 1 sebesar Rp.3.825.600.000,- (*Tiga Milyar Delapan Ratus Dua Puluh Lima Juta Enam Ratus Ribu Rupiah*).

Tabel 3. Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya *Guest House* 2

REKAPITULASI RENCANA ANGGARAN BIAYA (RAB) <i>GUEST HOUSE</i> 2			
No	Uraian Pekerjaan	Jumlah	Bobot (%)
1	2	3	4
1	PEKERJAAN PERSIAPAN	Rp 20,761,318.38	0.95%
2	PEKERJAAN TANAH DAN PASIR LANTAI 1	Rp 47,098,046.57	2.15%

3	PEKERJAAN PASANGAN DAN PLESTERAN	Rp 475,903,361.72	21.71%
4	PEKERJAAN BETON	Rp 599,843,077.34	27.37%
5	PEKERJAAN PLAFOND	Rp 39,635,920.91	1.81%
6	PEKERJAAN KUSEN, PINTU DAN JENDELA	Rp 110,255,404.84	5.03%
7	PEKERJAAN LANTAI	Rp 158,061,815.88	7.21%
8	PEKERJAAN PENGECATAN	Rp 48,907,410.08	2.23%
9	PEKERJAAN SANITASI AIR	Rp 78,903,755.52	3.60%
10	PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK	Rp 42,229,647.82	1.93%
11	LAIN-LAIN	Rp 40,564,540.60	1.85%
12	PEMBELIAN TANAH	Rp 529,828,000.00	24.17%
	JUMLAH (A)	Rp 2,191,992,299.65	100%
	PPN 10 % x (A)	Rp 219,199,229.96	
	JUMLAH (A + PPN) = B	Rp 2,411,191,529.61	
	IMB	Rp 4,270,884.87	
	JUMLAH TOTAL ANGGARAN DIBULATKAN	Rp 2,415,462,414.49	
		Rp 2,415,500,000.00	
<i>Dua Milyar Empat Ratus Lima Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah</i>			

Sehingga di peroleh biaya total untuk pembangunan *Guest House 2* sebesar Rp.2.415.500.000,- (*Dua Milyar Empat Ratus Lima Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah*).

Tabel 4. Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya Taman dan Tempat Parkir

REKAPITULASI RENCANA ANGGARAN BIAYA (RAB) TAMAN DAN TEMPAT PARKIR			
No	Uraian Pekerjaan	Jumlah	Bobot (%)
1	2	3	4
1	PEKERJAAN PERSIAPAN	Rp 18,663,479.78	1.29%
2	PEKERJAAN TANAH DAN PASIR LANTAI 1	Rp 32,520,847.29	2.26%
3	PEKERJAAN LAIN-LAIN	Rp 17,814,749.59	1.24%
4	PEMBELIAN TANAH	Rp 1,372,300,000.00	95.21%
	JUMLAH (A)	Rp 1,441,299,076.66	100%
	PPN 10 % x (A)	Rp 144,129,907.67	
	JUMLAH (A + PPN) = B	Rp 1,585,428,984.32	
	IMB	Rp 4,270,884.87	
	JUMLAH TOTAL ANGGARAN DIBULATKAN	Rp 1,589,699,869.19	
		Rp 1,589,700,000.00	
<i>Satu Milyar Lima Ratus Delapan Puluh Sembilan Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah</i>			

Sehingga di peroleh biaya total untuk pembangunan Taman dan Tempat Parkir sebesar Rp.1.589.700.000,- (*Satu Milyar Lima Ratus Delapan Puluh Sembilan Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah*).

Tabel 5. Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya Gym Area

REKAPITULASI RENCANA ANGGARAN BIAYA (RAB) GYM AREA			
No	Uraian Pekerjaan	Jumlah	Bobot (%)
1	2	3	4
1	PEKERJAAN PERSIAPAN	Rp 10,482,765.93	1.78%
2	PEKERJAAN TANAH DAN PASIR LANTAI 1	Rp 92,700,603.86	15.71%
3	PEKERJAAN PASANGAN DAN PLESTERAN	Rp 99,502,202.13	16.86%
4	PEKERJAAN BETON	Rp 104,648,258.58	17.73%
5	PEKERJAAN PLAFOND	Rp 5,978,074.05	1.01%
6	PEKERJAAN KUSEN, PINTU DAN JENDELA	Rp 9,835,534.57	1.67%
7	PEKERJAAN LANTAI	Rp 31,885,986.66	5.40%
8	PEKERJAAN PENGECATAN	Rp 11,046,442.47	1.87%
9	PEKERJAAN SANITASI AIR	Rp 21,089,498.34	3.57%
10	PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK	Rp 12,117,665.31	2.05%
11	PEMBELIAN TANAH	Rp 190,898,600.00	32.35%
	JUMLAH (A)	Rp 590,185,631.91	100%
	PPN 10 % x (A)	Rp 59,018,563.19	
	JUMLAH (A + PPN) = B	Rp 649,204,195.10	
	IMB	Rp 4,270,884.87	
	JUMLAH TOTAL ANGGARAN DIBULATKAN	Rp 653,475,079.98 Rp 653,500,000.00	
Enam Ratus Lima Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah			

Sehingga di peroleh biaya total untuk pembangunan Gym Area sebesar Rp.653.500.000,- (*Enam Ratus Lima Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah*).

Tabel 6. Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya Pagar

REKAPITULASI RENCANA ANGGARAN BIAYA (RAB) PAGAR PEMBATAS			
No	Uraian Pekerjaan	Jumlah	Bobot (%)
1	2	3	4
1	PEKERJAAN PERSIAPAN	Rp 4,048,770.88	2.00%
2	PEKERJAAN PASANGAN DAN PLESTERAN	Rp 84,153,247.24	41.47%
3	PEKERJAAN BETON	Rp 109,707,246.06	54.06%
4	PEKERJAAN LAIN-LAIN	Rp 5,015,195.00	2.47%
	JUMLAH (A)	Rp 202,924,459.18	100%
	PPN 10 % x (A)	Rp 20,292,445.92	
	JUMLAH (A + PPN) = B	Rp 223,216,905.10	
	IMB	Rp 4,270,884.87	
	JUMLAH TOTAL ANGGARAN	Rp 227,487,789.97	
	DIBULATKAN	Rp 227,500,000.00	
Dua Ratus Dua Puluh Tujuh Lima Ratus Ribu Rupiah			

Sehingga di peroleh biaya total untuk pembangunan Pagar sebesar Rp.227.500.000,- (*Dua Ratus Dua Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah*).

Tabel 7. Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya (RAB) *Furniture* (1,2,3,4) dan Peralatan Gym

REKAPITULASI RENCANA ANGGARAN BIAYA (RAB) <i>FURNITURE</i> (1,2,3,4) dan Peralatan Gym			
No	Uraian Pekerjaan	Jumlah	Bobot (%)
1	2	3	4
1	Perhitungan Furniture/ Perabot Guest House 1	Rp 293,395,000.00	51.30%
2	Perhitungan Furniture/ Perabot Guest House 2	Rp 165,510,000.00	28.94%
3	Perhitungan Furniture/ Perabot Gym Area dan Gym Set Package	Rp 113,025,000.00	19.76%
	JUMLAH (A)	Rp 571,930,000.00	100%
	PPN 10 % x (A)	Rp 57,193,000.00	
	JUMLAH (A + PPN) = B	Rp 629,123,000.00	
	JUMLAH TOTAL ANGGARAN	Rp 629,123,000.00	
	DIBULATKAN	Rp 629,200,000.00	
Enam Ratus Dua Puluh Sembilan Juta Dua ratus Ribu Rupiah			

Sehingga di peroleh biaya total untuk pembangunan *Furniture* (1,2,3,4) dan Peralatan *Gym* sebesar Rp.629.200.000,- (*Enam Ratus Dua Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Ribu Rupiah*).

Tabel 8. Total Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya (RAB) *Guest House* Griya

Total Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya Guest House Griya Asri Manahan		
No	Keterangan	Jumlah
1	RENCANA ANGGARAN BIAYA (RAB) GUESTHOUSE 1	Rp3,825,580,235.10
2	RENCANA ANGGARAN BIAYA (RAB) GUESTHOUSE 2	Rp2,415,462,414.49
3	RENCANA ANGGARAN BIAYA (RAB) TAMAN DAN TEMPAT PARKIR	Rp1,650,568,383.28
4	RENCANA ANGGARAN BIAYA (RAB) GYM AREA	Rp653,475,079.98
5	RENCANA ANGGARAN BIAYA (RAB) PAGAR	Rp227,487,789.97
6	RENCANA ANGGARAN BIAYA (RAB) FURNITURE (1,2,3,4) dan Peralatan Gym	Rp629,123,000.00
Jumlah		Rp9,401,696,902.82

Dari tabel Rekapitulasi diatas didapatkan hasil Total Biaya Investasi untuk membangun *Guest House* Griya Asri Manahan sebesar **Rp.9.401.696.902,82**

(Sembilan Milyar Empat Ratus Satu Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Enam Ribu Sembilan Ratus Dua Koma Delapan Puluh Dua Rupiah).

3.4 Analisis Perencanaan *Cash Flow Guest House Griya Asri Manahan*

3.4.1 Rencana Pendapatan *Guest House Griya Asri Manahan*

Tabel 9. Rencana Pendapatan *Guest House Griya Asri Manahan*

Rencana Pendapatan <i>Guest House Griya Asri Manahan</i>			
No	Keterangan	Pendapatan / bulan	Pendapatan / tahun
1	Tarif Sewa kamar <i>Guest House</i> (per Bulan) @ Rp 3.000.000	3,000,000.00	36,000,000.00
2	Tingkat Hunian = 85%	85%	85%
3	Jumlah Unit Kamar <i>Guest House</i> = 32 Unit Kamar	32	32
4	Tarif Sewa <i>Meeting Room</i> = @Rp 400.000 / hari x 8 orang	3,200,000.00	38,400,000.00
5	Tarif Sewa <i>Gym (member)</i> = @Rp 200.000 / orang x 20 orang	4,000,000.00	48,000,000.00
6	Tarif Sewa <i>CoffeeShop</i> = @Rp 3.500.000 / bulan	3,500,000.00	36,000,000.00
Pendapatan		92,300,000.00	1,107,600,000.00

Rencana pada tahun pertama *Guest House Griya Asri Manahan* memperoleh pendapatan Rp 1.107.600.000 dan di perkirakan akan mengalami kenaikan sebesar 5% pada tahun ke-2 sampai ke-5, kenaikan 10% pada tahun ke-6 sampai dengan tahun ke 10 (sepuluh), kenaikan 15% pada tahun ke-11 sampai tahun ke-15 dan kenaikan 20% pada tahun ke-16 sampai tahun ke 20 (dua puluh). Berdasarkan data , direncanakan *Guest House Griya Asri Manahan* dapat memperoleh penghasilan Rp 1.107.600.000 pada tahun pertama dengan perhitungan sebagai berikut: 32 kamar x 30 hari x 85% ,dengan harga sewa / bulan adalah Rp 3.000.000. Tarif sewa *Meeting Room* adalah @Rp 400.000/ hari x 8 orang . Tarif sewa *Gym Center* adalah @Rp 200.000/bulan x 20 member . Dan Tarif sewa *Coffee Shop* adalah Rp 3.500.000/bulan. Maka dari hasil perencanaan olah data didapatkan Pendapatan bulan pertama adalah = Rp 91.800.000, maka pendapatan selama setahun adalah Rp 1.107.600.000. Untuk lebih memberikan gambaran yang jelas dan terperinci mengenai perkiraan profit, dapat di lihat pada Tabel :

Tabel 10. Perkiraan Profit *Guest House* Griya Asri Manahan

Perkiraan Profit <i>Guest House</i> Griya Asri Manahan			
Tahun	Tahun Ke	Jumlah Peningkatan (%)	Jumlah Pendapatan (Rupiah)
2021	1	0	1,107,600,000.00
2022	2	5	1,162,980,000.00
2023	3	5	1,221,129,000.00
2024	4	5	1,282,185,450.00
2025	5	5	1,346,294,722.50
2026	6	10	1,480,924,194.75
2027	7	10	1,629,016,614.23
2028	8	10	1,791,918,275.65
2029	9	10	1,971,110,103.21
2030	10	10	2,168,221,113.53
2031	11	15	2,493,454,280.56
2032	12	15	2,867,472,422.65
2033	13	15	3,297,593,286.05
2034	14	15	3,792,232,278.95
Perkiraan Profit <i>Guest House</i> Griya Asri Manahan			
Tahun	Tahun Ke	Jumlah Peningkatan (%)	Jumlah Pendapatan (Rupiah)
2035	15	15	4,361,067,120.79
2036	16	20	5,233,280,544.95
2037	17	20	6,279,936,653.94
2038	18	20	7,535,923,984.73
2039	19	20	9,043,108,781.68
2040	20	20	10,851,730,538.02

Sumber : Hasil Olah Data

3.4.2 Rencana Anggaran Biaya *Guest House* Griya Asri Manahan

Rencana Anggaran Biaya *Guest House* Griya Asri Manahan dikeluarkan untuk biaya pembelian tanah, pembangunan *Guest House* dan pembelian alat-alat fasilitas pendukung , sehingga *Guest House* Griya Asri Manahan ini akan benar-benar siap untuk beroperasi.

Maka dari hasil perhitungan Rencana Anggaran Biaya didapatkan Biaya Total sebesar Rp.9.401.696.902,82 (Tabel 8. Total Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya (RAB) *Guest House* Griya Asri Manahan.

3.4.3 Rencana Biaya Oprasional

Telah direncanakan Biaya Oprasional *Guest House* Griya Asri Manahan sebagai berikut :

Tabel 11. Rencana Biaya Oprasional

Rencana Biaya Oprasional			
N o	Keterangan	Biaya/Bulan	Biaya/Tahun
1	Biaya Gaji meliputi :		
	<i>Cleaning Service</i> (4 orang x @Rp 750.000)	Rp3,000,000.00	Rp36,000,000.00
	Resepsionis (2 Orang x @Rp1.200.000)	Rp2,400,000.00	Rp28,800,000.00
	Keamanan (2 Orang x @Rp1.200.000)	Rp2,400,000.00	Rp28,800,000.00
	Tukang Kebun (1 Orang x @Rp750.000)	Rp750,000.00	Rp9,000,000.00
	<i>Manager</i> (1 Orang x @Rp2.000.000)	Rp2,000,000.00	Rp24,000,000.00
2	Biaya Perlengkapan	Rp1,000,000.00	Rp12,000,000.00
3	Biaya <i>Wifi & Telefone</i> (3 titik x @Rp 450.000)	Rp1,350,000.00	Rp16,200,000.00
4	Biaya Listrik & Air	Rp8,000,000.00	Rp96,000,000.00
6	Biaya Promosi	Rp1,500,000.00	Rp18,000,000.00
7	Biaya Pemeliharaan (<i>Maintenance</i>)	Rp2,500,000.00	Rp30,000,000.00
8	Biaya Pajak (0,5 % / Tahun, Sumber: PP No.23 Tahun 2018)	Rp461,500.00	Rp5,538,000.00
Jumlah Biaya Oprasional		Rp24,900,000.00	Rp304,338,000.00

Menurut beberapa study literatur, biaya operasional mengalami kenaikan 5% setiap tahunnya. Pada Tabel berikut disajikan perkiraan biaya yang dikeluarkan selama 20 tahun

Tabel 12. Perkiraan Rencana Biaya *Guest House* Griya Asri Manahan selama 20 Tahun

Perkiraan Rencana Biaya Usaha <i>Guest House</i> Griya Asri Manahan Selama 20 Tahun				
Tahun	Tahun Ke	Biaya Investasi (Rp)	Biaya Oprasional (Rp)	Total Biaya (Rp)
2020	0	Rp9,401,696,902.82	0	Rp12,593,388,804.47
2021	1	0	Rp304,338,000.00	Rp304,338,000.00
2022	2	0	Rp319,554,900.00	Rp319,554,900.00
2023	3	0	Rp335,532,645.00	Rp335,532,645.00
2024	4	0	Rp352,309,277.25	Rp352,309,277.25
2025	5	0	Rp369,924,741.11	Rp369,924,741.11
2026	6	0	Rp388,420,978.17	Rp388,420,978.17
2027	7	0	Rp407,842,027.08	Rp407,842,027.08
2028	8	0	Rp428,234,128.43	Rp428,234,128.43
2029	9	0	Rp449,645,834.85	Rp449,645,834.85
2030	10	0	Rp472,128,126.59	Rp472,128,126.59

2031	11	0	Rp495,734,532.92	Rp495,734,532.92
2032	12	0	Rp520,521,259.57	Rp520,521,259.57
2033	13	0	Rp546,547,322.55	Rp546,547,322.55
2034	14	0	Rp573,874,688.68	Rp573,874,688.68
2035	15	0	Rp602,568,423.11	Rp602,568,423.11
2036	16	0	Rp632,696,844.27	Rp632,696,844.27
2037	17	0	Rp664,331,686.48	Rp664,331,686.48
2038	18	0	Rp697,548,270.80	Rp697,548,270.80
2039	19	0	Rp732,425,684.34	Rp732,425,684.34
2040	20	0	Rp769,046,968.56	Rp769,046,968.56

*Peningkatan Biaya Oprasional sebesar 5%/Tahun

3.5 Analisis Uji Kelayakan Investasi *Guest House Griya Asri Manahan*

3.5.1 *Pay Back Period* (PBP)

Untuk menghitung besarnya *Pay Back Period* terlebih dahulu dilakukan perhitungan dengan bantuan Tabel 13.

Tabel 13. Tabel Perhitungan *Pay Back Period*

Tahun	Profit	Cost	Net Profit	Net Profit Kumulatif
0	Rp0.00	Rp9,401,696,902.82	-Rp9,401,696,902.82	-Rp9,401,696,902.82
1	Rp1,107,600,000.00	Rp304,338,000.00	Rp803,262,000.00	-Rp8,598,434,902.82
2	Rp1,162,980,000.00	Rp319,554,900.00	Rp843,425,100.00	-Rp7,755,009,802.82
3	Rp1,221,129,000.00	Rp335,532,645.00	Rp885,596,355.00	-Rp6,869,413,447.82
4	Rp1,282,185,450.00	Rp352,309,277.25	Rp929,876,172.75	-Rp5,939,537,275.07
5	Rp1,346,294,722.50	Rp369,924,741.11	Rp976,369,981.39	-Rp4,963,167,293.69
6	Rp1,480,924,194.75	Rp388,420,978.17	Rp1,092,503,216.58	-Rp3,870,664,077.10
7	Rp1,629,016,614.23	Rp407,842,027.08	Rp1,221,174,587.15	-Rp2,649,489,489.96
8	Rp1,791,918,275.65	Rp428,234,128.43	Rp1,363,684,147.22	-Rp1,285,805,342.74
9	Rp1,971,110,103.21	Rp449,645,834.85	Rp1,521,464,268.36	Rp235,658,925.62
10	Rp2,168,221,113.53	Rp472,128,126.59	Rp1,696,092,986.94	Rp1,931,751,912.56
11	Rp2,493,454,280.56	Rp495,734,532.92	Rp1,997,719,747.64	Rp3,929,471,660.20
12	Rp2,867,472,422.65	Rp520,521,259.57	Rp2,346,951,163.08	Rp6,276,422,823.28
13	Rp3,297,593,286.05	Rp546,547,322.55	Rp2,751,045,963.50	Rp9,027,468,786.77
14	Rp3,792,232,278.95	Rp573,874,688.68	Rp3,218,357,590.28	Rp12,245,826,377.05
15	Rp4,361,067,120.79	Rp602,568,423.11	Rp3,758,498,697.68	Rp16,004,325,074.73
16	Rp5,233,280,544.95	Rp632,696,844.27	Rp4,600,583,700.69	Rp20,604,908,775.42
17	Rp6,279,936,653.94	Rp664,331,686.48	Rp5,615,604,967.47	Rp26,220,513,742.89
Tahun	Profit	Cost	Net Profit	Net Profit Kumulatif
18	Rp7,535,923,984.73	Rp697,548,270.80	Rp6,838,375,713.93	Rp33,058,889,456.82
19	Rp9,043,108,781.68	Rp732,425,684.34	Rp8,310,683,097.34	Rp41,369,572,554.16
20	Rp10,851,730,538.02	Rp769,046,968.56	Rp10,082,683,569.46	Rp51,452,256,123.61
Jumlah	Rp70,917,179,366.20	Rp19,464,923,242.59	Rp51,452,256,123.61	

Berdasarkan perhitungan Tabel IV.12 dapat dihitung besarnya *Pay Back Period* dengan menggunakan Metode *Net Benefit Cumulative*, dengan rumus sebagai berikut : PBP= 8 Tahun 10 Bulan 4 Hari. Waktu yang dibutuhkan proyek ini untuk mengembalikan modal keseluruhan adalah selama 8 tahun 10 bulan 4 hari. Hal ini berarti waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan modal lebih cepat dari pada umur rencana proyek yang umurnya 20 tahun. Dengan demikian, berdasarkan hasil *Pay Back Period* rencana usaha *Guest House Griya Asri Manahan* masih dapat dinyatakan layak untuk dilaksanakan (Layak Investasi).

3.5.2 Break Even Point (BEP)

Berdasarkan hasil perhitungan pada Tabel 14. (dibawah) selanjutnya dapat dihitung besarnya *Break Even Point* (BEP) dengan perhitungan sebagai berikut:

Tabel 14. Perhitungan *Break Even Point* (BEP)

Tahun	Profit	Cost	Profit Kumulatif	Cost Kumulatif
0	Rp0.00	Rp9,401,696,902.82		Rp9,401,696,902.82
1	Rp1,107,600,000.00	Rp304,338,000.00	Rp1,107,600,000.00	Rp9,706,034,902.82
2	Rp1,162,980,000.00	Rp319,554,900.00	Rp2,270,580,000.00	Rp10,025,589,802.82
3	Rp1,221,129,000.00	Rp335,532,645.00	Rp3,491,709,000.00	Rp10,361,122,447.82
4	Rp1,282,185,450.00	Rp352,309,277.25	Rp4,773,894,450.00	Rp10,713,431,725.07
5	Rp1,346,294,722.50	Rp369,924,741.11	Rp6,120,189,172.50	Rp11,083,356,466.19
6	Rp1,480,924,194.75	Rp388,420,978.17	Rp7,601,113,367.25	Rp11,471,777,444.35
7	Rp1,629,016,614.23	Rp407,842,027.08	Rp9,230,129,981.48	Rp11,879,619,471.43
8	Rp1,791,918,275.65	Rp428,234,128.43	Rp11,022,048,257.12	Rp12,307,853,599.86
9	Rp1,971,110,103.21	Rp449,645,834.85	Rp12,993,158,360.33	Rp12,757,499,434.71
10	Rp2,168,221,113.53	Rp472,128,126.59	Rp15,161,379,473.87	Rp13,229,627,561.31
11	Rp2,493,454,280.56	Rp495,734,532.92	Rp17,654,833,754.43	Rp13,725,362,094.23
12	Rp2,867,472,422.65	Rp520,521,259.57	Rp20,522,306,177.08	Rp14,245,883,353.80
13	Rp3,297,593,286.05	Rp546,547,322.55	Rp23,819,899,463.13	Rp14,792,430,676.35
14	Rp3,792,232,278.95	Rp573,874,688.68	Rp27,612,131,742.08	Rp15,366,305,365.03
15	Rp4,361,067,120.79	Rp602,568,423.11	Rp31,973,198,862.87	Rp15,968,873,788.14
16	Rp5,233,280,544.95	Rp632,696,844.27	Rp37,206,479,407.83	Rp16,601,570,632.40
17	Rp6,279,936,653.94	Rp664,331,686.48	Rp43,486,416,061.77	Rp17,265,902,318.88
18	Rp7,535,923,984.73	Rp697,548,270.80	Rp51,022,340,046.50	Rp17,963,450,589.68
19	Rp9,043,108,781.68	Rp732,425,684.34	Rp60,065,448,828.18	Rp18,695,876,274.03
Tahun	Profit	Cost	Profit Kumulatif	Cost Kumulatif
20	Rp10,851,730,538.02	Rp769,046,968.56	Rp70,917,179,366.20	Rp19,464,923,242.59
Jumlah	Rp70,917,179,366.20	Rp19,464,923,242.59		

Sumber : Hasil Olah Data

Direncanakan : $Fix\ Cost = \text{Total Biaya Investasi}$. $Variabel\ Cost = \text{Total Biaya Oprasional} / \text{Tahun}$. $\text{Penjualan} = \text{Total Profit} / \text{Tahun}$. $BEP\ Harga = Rp.12.963.789.510$

Berdasarkan perhitungan diatas dapat diketahui besarnya nilai BEP Harga perencanaan *Guest House* Griya Asri Manahan saat mencapai keuntungan komulatif Rp 12.963.789.510, maka rencana usaha mendirikan *Guest House* Griya Asri Manahan dinyatakan layak untuk dilaksanakan (Layak Investasi).

3.5.3 Net Present Value (NPV)

Berdasarkan hasil perhitungan pada Tabel 15. (dibawah) selanjutnya dapat dihitung besarnya *Net Present Value* (NPV) dengan perhitungan sebagai berikut:

Tabel 15. Perhitungan *Net Present Value* (NPV)

Tahun	Profit	Cost	Net Profit	DF	NPV	DF	NPV	DF	NPV
				8.25%		15.9%		15%	
0	Rp0.00	Rp9,401,696,902.82	-Rp9,401,696,902.82	1.0000	-Rp9,401,696,902.82	1.0000	-Rp9,401,696,902.82	1.0000	-Rp9,401,696,902.82
1	Rp1,107,600,000.00	Rp304,338,000.00	Rp803,262,000.00	0.9238	Rp742,043,418.01	0.8630	Rp693,178,346.75	0.8696	Rp698,488,695.65
2	Rp1,162,980,000.00	Rp319,554,900.00	Rp843,425,100.00	0.8534	Rp719,764,978.21	0.7447	Rp628,090,251.28	0.7561	Rp637,750,548.20
3	Rp1,221,129,000.00	Rp335,532,645.00	Rp885,596,355.00	0.7883	Rp698,155,406.12	0.6426	Rp569,113,801.10	0.6575	Rp582,293,978.80
4	Rp1,282,185,450.00	Rp352,309,277.25	Rp929,876,172.75	0.7283	Rp677,194,620.25	0.5546	Rp515,675,124.61	0.5718	Rp531,659,719.77
5	Rp1,346,294,722.50	Rp369,924,741.11	Rp976,369,981.39	0.6728	Rp656,863,142.05	0.4786	Rp467,254,235.67	0.4972	Rp485,428,439.79
6	Rp1,480,924,194.75	Rp388,420,978.17	Rp1,092,503,216.58	0.6215	Rp678,977,361.35	0.4130	Rp451,179,458.26	0.4323	Rp472,319,289.15
7	Rp1,629,016,614.23	Rp407,842,027.08	Rp1,221,174,587.15	0.5741	Rp701,103,964.33	0.3564	Rp435,203,237.86	0.3759	Rp459,084,759.52
8	Rp1,791,918,275.65	Rp428,234,128.43	Rp1,363,684,147.22	0.5304	Rp723,253,512.80	0.3075	Rp419,387,920.43	0.3269	Rp445,790,766.69
9	Rp1,971,110,103.21	Rp449,645,834.85	Rp1,521,464,268.36	0.4899	Rp745,436,428.20	0.2654	Rp403,786,364.01	0.2843	Rp432,495,102.76
10	Rp2,168,221,113.53	Rp472,128,126.59	Rp1,696,092,986.94	0.4526	Rp767,662,998.73	0.2290	Rp388,443,014.07	0.2472	Rp419,248,246.53
11	Rp2,493,454,280.56	Rp495,734,532.92	Rp1,997,719,747.64	0.4181	Rp835,271,392.57	0.1976	Rp394,820,764.64	0.2149	Rp429,396,320.64
12	Rp2,867,472,422.65	Rp520,521,259.57	Rp2,346,951,163.08	0.3862	Rp906,502,888.54	0.1706	Rp400,273,870.67	0.1869	Rp438,661,953.52
13	Rp3,297,593,286.05	Rp546,547,322.55	Rp2,751,045,963.50	0.3568	Rp981,601,201.17	0.1472	Rp404,891,631.32	0.1625	Rp447,121,879.19
14	Rp3,792,232,278.95	Rp573,874,688.68	Rp3,218,357,590.28	0.3296	Rp1,060,824,707.72	0.1270	Rp408,754,941.89	0.1413	Rp454,846,159.15
15	Rp4,361,067,120.79	Rp602,568,423.11	Rp3,758,498,697.68	0.3045	Rp1,144,447,378.60	0.1096	Rp411,937,083.08	0.1229	Rp461,898,762.60
16	Rp5,233,280,544.95	Rp632,696,844.27	Rp4,600,583,700.69	0.2813	Rp1,294,095,884.43	0.0946	Rp435,128,157.22	0.1069	Rp491,640,317.86
17	Rp6,279,936,653.94	Rp664,331,686.48	Rp5,615,604,967.47	0.2599	Rp1,459,224,672.59	0.0816	Rp458,340,850.46	0.0929	Rp521,835,071.15
18	Rp7,535,923,984.73	Rp697,548,270.80	Rp6,838,375,713.93	0.2400	Rp1,641,536,968.06	0.0704	Rp481,651,304.13	0.0808	Rp552,575,762.64
19	Rp9,043,108,781.68	Rp732,425,684.34	Rp8,310,683,097.34	0.2218	Rp1,842,920,184.44	0.0608	Rp505,131,288.62	0.0703	Rp583,952,813.75
20	Rp10,851,730,538.02	Rp769,046,968.56	Rp10,082,683,569.46	0.2049	Rp2,065,465,937.28	0.0525	Rp528,848,712.62	0.0611	Rp616,054,778.56
					Rp10,940,650,142.65		-Rp606,544.13		Rp760,846,463.10

Sumber : Hasil Olah Data

Untuk mencari tingkat bunga yang menghasilkan NPV mendekati 0 (nol) dilakukan dengan cara *trial and error*. Setelah dilakukan *trial and error* pada berbagai tingkat bunga diperoleh NPV yang mendekati 0 (nol) yaitu pada bunga 15% dan 15,9%, dimana tingkat bunga 8,25% diperoleh NPV + : Rp.10.940.650.142,65 dan pada tingkat bunga 15,9% diperoleh NPV - : (Rp.606.544,13)

Berdasarkan analisa dengan tingkat bunga 8,25% dapat diketahui besarnya *Net Present Value* (NPV) = Rp10,940,650,142.65

berarti $NPV > 0$ (nol), maka rencana usaha *Guest House* Griya Asri Manahan layak untuk dilaksanakan (Layak Investasi)

3.5.4 *Benefit Cost Ratio* (BCR)

Berdasarkan Tabel IV.14 diketahui besarnya NPV positif =Rp.10.940.650.142,65 dan NPV negatif Rp.9.401.696.902,82. Selanjutnya dihitung besarnya Net B/C. Berdasarkan perhitungan diatas dapat diketahui besarnya Net B/C = 1,16 berarti $Net\ B/C > 1$ maka rencana usaha mendirikan *Guest House* Griya Asri Manahan dinyatakan layak untuk dilaksanakan (Layak Investasi).

3.5.5 *Internal Rate of Return* (IRR)

Setelah dilakukan percobaan dari berbagai tingkat bunga maka diperoleh tingkat bunga yang menghasilkan NPV positif dan negatif yang paling mendekati 0 (nol). Berdasarkan Tabel IV.14 dapat diketahui besarnya NPV Positif yang paling mendekati 0 (nol) yaitu Rp760,846,463.10 pada tingkat bunga 15 % dan NPV negatif yang paling mendekati 0 (nol) yaitu Rp.606.544,13 pada tingkat bunga 15.9%. Dengan demikian dapat diketahui bahwa besarnya IRR ada diantara 15% sampai 15.9%, untuk mendapatkan besarnya IRR dilakukan interpolasi antara NPV positif dan NPV Negatif sebagai berikut:

Berdasarkan perhitungan diketahui besarnya $IRR = 15,80\%$. Sedangkan tingkat suku bunga yang berlaku sebesar 8,25%. Berarti $IRR >$ tingkat bunga yang berlaku (8,25%) sehingga rencana *Guest House* Griya Asri Manahan layak untuk dilaksanakan (Layak Investasi).

3.5.6 Indeks Profitabilitas (IP)

Berdasarkan hasil perhitungan pada Tabel 16. (dibawah) selanjutnya dapat dihitung besarnya Indeks Profitabilitas (IP) dengan perhitungan sebagai berikut:

Tabel 16. Perhitungan Indeks Profitabilitas

Tahun	Net Profit	Total Biaya Investasi	PV
			8.25%
0		-Rp9,174,209,113	
1	Rp803,262,000		Rp742,043,418
2	Rp843,425,100		Rp719,764,978

3	Rp885,596,355		Rp698,155,406
4	Rp929,876,173		Rp677,194,620
5	Rp976,369,981		Rp656,863,142
6	Rp1,092,503,217		Rp678,977,361
7	Rp1,221,174,587		Rp701,103,964
8	Rp1,363,684,147		Rp723,253,513
9	Rp1,521,464,268		Rp745,436,428
10	Rp1,696,092,987		Rp767,662,999
11	Rp1,997,719,748		Rp835,271,393
12	Rp2,346,951,163		Rp906,502,889
13	Rp2,751,045,963		Rp981,601,201
14	Rp3,218,357,590		Rp1,060,824,708
15	Rp3,758,498,698		Rp1,144,447,379
16	Rp4,600,583,701		Rp1,294,095,884
17	Rp5,615,604,967		Rp1,459,224,673
18	Rp6,838,375,714		Rp1,641,536,968
Tahun	Net Profit	Total Biaya Investasi	PV
			8.25%
19	Rp8,310,683,097		Rp1,842,920,184
20	Rp10,082,683,569		Rp2,065,465,937
		-Rp9,174,209,113	Rp20,342,347,045

Berdasarkan perhitungan diatas dapat diketahui besarnya $IP = 2,2$ berarti $IP > 1$ maka rencana usaha mendirikan *Guest House* Griya Asri Manahan dinyatakan layak untuk dilaksanakan (Layak Investasi).

3.5.7 Return On Investment (ROI)

Retrun on investment adalah perbandingan antara pemasukan (*income*) per tahun terhadap dana investasi yang memberikan indikasi profitabilitas suatu investasi. Yang dapat dirumuskan seperti: Berdasarkan perhitungan diketahui besarnya $ROI = 11,7\%$. Sedangkan tingkat suku bunga yang berlaku sebesar $8,25\%$. Berarti $ROI >$ tingkat bunga yang berlaku ($8,25\%$) sehingga rencana *Guest House* Griya Asri Manahan layak untuk dilaksanakan (Layak Investasi).

4. PENUTUP

Berdasarkan penelitian yang sudah dilakukan, maka dapat disimpulkan seperti berikut: Total invesatasi yang didapatkan dari pembangunan “*Guest House* Griya Asri Manahan” yang rencananya akan dibangun di Desa Manahan, Kecamatan

Banjarsari, Kota Surakarta sebesar Rp9,174,209,113.

Dari hasil analisis perencanaan “*Guest House* Griya Asri Manahan” yang rencananya akan dibangun di Desa Manahan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta dapat dikatakan layak untuk direalisasikan dari aspek ekonomi atau keuangan. Hal ini dapat dilihat dari hasil analisis sebagai berikut : *Payback Period* (PP) atau lama pengembalian investasi dengan aliran kas tahunan dengan jumlah tidak tetap (*Net Benefit Comulative*) didapatkan 8 Tahun 10 bulan 4 hari. Hal ini berarti waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan modal lebih cepat dari pada umur rencana proyek yang umurnya 20 tahun. Dengan demikian, berdasarkan hasil Pay Back Period rencana usaha *Guest House* Griya Asri Manahan masih dapat dinyatakan layak untuk dilaksanakan (Layak Investasi).

Break Even Point (BEP) adalah titik dimana total biaya pengeluaran sama dengan biaya pendapatan. Titik impas yang menandakan bahwa tingkat produksi telah menghasilkan pendapat yang sama besarnya dengan biaya produksi yang telah dikeluarkan . BEP Harga perencanaan “*Guest House* Griya Asri Manahan” terjadi saat mencapai keuntungan komulatif sebesar Rp 12.963.789.510

Nilai *Net Present Value* (NPV), Berdasarkan analisa dengan tingkat bunga 8,25% dapat diketahui besarnya Net Present Value (NPV) = Rp10,940,650,142.65 berarti $NPV > 0$ (nol), maka rencana usaha *Guest House* Griya Asri Manahan layak untuk dilaksanakan (Layak Investasi).

Benefit Cost Ratio (BCR), Berdasarkan perhitungan diatas dapat diketahui besarnya $BCR = 1,16$ berarti $BCR > 1$ maka rencana usaha mendirikan *Guest House* Griya Asri Manahan dinyatakan layak untuk dilaksanakan (Layak Investasi).

Internal Rate of Return (IRR), Berdasarkan perhitungan diketahui besarnya $IRR = 15,80 \%$. Sedangkan tingkat suku bunga yang berlaku sebesar 8,25%. Berarti $IRR > \text{tingkat bunga yang berlaku } (8,25\%)$ sehingga rencana *Guest House* Griya Asri Manahan layak untuk dilaksanakan (Layak Investasi).

Indeks Profitabilitas (IP), Berdasarkan perhitungan diatas dapat diketahui besarnya $IP = 2,2$ berarti $IP > 1$ maka rencana usaha mendirikan *Guest House* Griya Asri Manahan dinyatakan layak untuk dilaksanakan (Layak Investasi).

Retrun on Investment (ROI), Berdasarkan perhitungan diketahui besarnya ROI = 11,7 % . Sedangkan tingkat suku bunga yang berlaku sebesar 8,25%. Berarti ROI > tingkat bunga yang berlaku (8,25%) sehingga rencana *Guest House* Griya Asri Manahan layak untuk dilaksanakan (Layak Investasi).

DAFTAR PUSTAKA

- Abrazaldo, D., & Jadraque, G. (2020). Information System Development Plan for Twin Palm Guest House. *SSRN Electronic Journal*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3638734>
- Aji, D. R. (2018). Business Plan Of Yarralumla Panel Of Examiners, (May).
- Ilmiah, J., Infrastruktur, E., Sipil, T., Teknik, F., Udayana, U., Teknik, F., & Udayana, U. (n.d.). Analisis Perbandingan Sistem Pembayaran Turnkey Dan Monthly Payment Pada Proyek Pembangunan Guest House Ulun Tanjung Comparative Analisis Of Turnkey Payment System And Monthly Payment At Guest House Development Project OF Time Value of Money Analisis ini digunakan untuk mengetahui, 1–7.
- Martono, April Indra. Sahid, Muhammad Nur. Solikin, M. (2013). Analisa Investasi dan Studi Kelayakan Proyek Pembangunan Perumahan Gria Asri di Karranganyar. *Journal of Chemical Information and Modeling*, 53(9), 1689–1699.
- Memenuhi, U., Satu, S., Mencapai, P., Ekonomi, D. S., & Sari, R. A. (2018). Analisis kelayakan investasi pendirian muslim guest house di kecamatan bumiaji kota batu.
- Mohd Nordin, R., Halim, A. H. A., & Yunus, J. (2018). Challenges in the Implementation of Green Home Development in Malaysia: Perspective of Developers. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, 291(1). <https://doi.org/10.1088/1757-899X/291/1/012020>
- Munawaroh, A., & Utomo, C. (2017). Analisa Investasi The Akavia Indekost Residences Ngaliyan - Semarang. *Jurnal Teknik ITS*, 6(1). <https://doi.org/10.12962/j23373539.v6i1.23015>
- Unless, R., Act, P., Rose, W., If, T., & Rose, W. (2015). Financialisation , the valuation of investment property and the urban built environment in the UK Neil Crosby John Henneberry.
- Usman, M., Prodi, S., Bisnis, M., Ekonomi, F., & Telkom, U. (2014). Perencanaan Pengembangan Strategi Bisnis Pada Hotel (Penginapan) Amura Pratama Guest House Di Kota Bandung Dengan Menggunakan

Metode Analisa Swot Matriks Dan Ie Matriks Planning Development Strategy in Hotel (Inn) Amura Pratama Guest House in Bandung .

Wulan, S., Putra, A., & Arini, Y. (2012). Analisis Studi Kelayakan Bisnis Guest House Family Di Bandar Lampung. *Jurnal Manajemen Dan Bisnis Universitas Bandar Lampung*, 3(1), 112301.

Yuwono, N. V., Chandra, H. P., & Ratnawidjaja, S. (2009). Analisis Investasi Hunian Kos di Darmo Permai Selatan, 1–8.